

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 09 OCTOBRE 2025

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 03/10/2025, s'est réuni à la salle Mozart - Bâtiment Autoneum, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

**REHABILITATION DE 48 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, SIS 2, 4, 6 RUE
DE LA CROIX FERREE A MANTES-LA-JOLIE (BATIMENT B1) : GARANTIE
D'EMPRUNT AU BENEFICE DES RESIDENCES YVELINES ESSONNE**

Date d'affichage de la convocation

03/10/2025

Secrétaire de séance

BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 19

ZAMMIT-POPESCU Cécile, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, LECOLE Gilles, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, LEBouc Michel, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

Formant la majorité des membres en exercice **(24)**

Absent(s) représenté(s) : 4

DUMOULIN Pierre-Yves a donné pouvoir à PERRON Yann
JAUNET Suzanne a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
PEULVAST-BERGEAL Annette a donné pouvoir à GARAY François
PLACET Evelyne a donné pouvoir à FONTAINE Franck

Absent(s) non représenté(s) : 1

ARENOU Catherine

Absent(s) non excusé(s) : 0

23 POUR :

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, LEBouc Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

0 CONTRE :

0 ABSTENTION :

0 NE PREND PAS PART :

EXPOSÉ

Les Résidences Yvelines Essonne est une Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (SA HLM) qui disposait, au 1^{er} janvier 2024, d'un patrimoine locatif social de 9 739 logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle est à ce titre le premier bailleur du territoire en volume de logements.

Une opération de réhabilitation lourde est engagée sur la résidence Croix Ferrée à Mantes-la-Jolie. Cet ensemble comprend quatre bâtiments, dont la rénovation est réalisée par tranches successives. La présente délibération porte sur l'octroi d'une garantie d'emprunt pour le bâtiment B1.

Cette intervention s'inscrit dans le cadre du dispositif « Seconde Vie », qui privilégie la réhabilitation et la restructuration plutôt que la démolition des immeubles construits depuis plus de 40 ans, comptant au maximum 100 logements. L'objectif est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, en les faisant passer d'une étiquette E, F ou G à une étiquette A ou B, tout en assurant leur conformité aux normes d'accessibilité. En contrepartie, le bailleur bénéficie d'avantages financiers et réglementaires, notamment une exonération de taxe foncière sur 25 ans et l'application d'une TVA réduite à 5,5 %.

La réhabilitation lourde du bâtiment B1 comprend :

- la création d'une nouvelle identité architecturale pour le quartier ;
- le redimensionnement des logements, avec un passage de 50 à 48 appartements :
 - o 10 T2,
 - o 18 T3 (contre 30 auparavant),
 - o 20 T4 (contre 10 auparavant),
 - o une augmentation de la surface habitable de 2 490 m² à 3 268 m² ;
- la rénovation complète des logements ;
- la restructuration des halls et l'agrandissement des parties communes ;
- l'installation d'ascenseurs pour garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté urbaine est sollicitée pour accorder sa garantie à hauteur de 100 % du capital emprunté pour cette opération.

La Communauté urbaine agit dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2030.

Le PLHi fixe un objectif de réalisation de travaux d'amélioration et de réhabilitation thermique des logements sociaux en lien avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

Il convient donc de soutenir ce programme de réhabilitation en accordant la garantie d'emprunt communautaire.

Le montant maximum de l'emprunt est de 7 439 038 €. Il se décompose en 2 lignes de prêt :

- prêt PAM d'un montant de 5 999 038 €, pour une durée de 25 ans ;
- prêt PAM éco prêt d'un montant de 1 440 000 € pour une durée de 25 ans.

Les caractéristiques financières des prêts sont indiquées dans le contrat de prêt annexé.

En contrepartie de la garantie accordée, Les Résidences Yvelines Essonne s'engagent :

- à réserver à la Communauté urbaine 20 % de la totalité du programme de 48 logements, soit 10 logements ;
- à mettre en œuvre les objectifs partagés d'équilibre et de peuplement, conformément aux orientations stratégiques de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- à informer la Communauté urbaine sur l'équilibre de peuplement (occupation et attributions) ;
- à fournir les données utiles à l'observatoire du logement social.

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 7 439 038 € souscrit par Les Résidences Yvelines Essonne auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°170307.

Ce contrat constitué de deux lignes est destiné à financer l'opération de réhabilitation de 48 logements locatifs sociaux, sise rue de la Croix Ferrée à Mantes-la-Jolie.

Ledit contrat fait partie intégrante de la présente délibération,

- d'accorder la garantie d'emprunt susmentionnée pour la durée totale du prêt et jusqu'au remboursement de celui-ci, la garantie portant sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Les Résidences Yvelines Essonne dont il ne se serait pas acquitté à la date de l'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôt et Consignations, la Communauté urbaine s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Les Résidences Yvelines Essonne pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement,

- de s'engager par conséquent à libérer pendant toute la durée du prêt, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt,
- d'approuver la convention de réservation,
- d'autoriser le Président à signer la convention susmentionnée et tous les actes, pièces et documents nécessaires à son exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5215-20, L. 5111-4 et L. 2252-1 à L. 2252-5,

VU le code civil et notamment son article 2305,

VU le code de la construction et de l'habitat et notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 à R. 441-6,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-01-20_04 du 20 janvier 2022 portant délégation d'attribution du Conseil communautaire au Bureau communautaire,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2025-09-25_04 du 25 septembre 2025 portant approbation du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de 2025 à 2030,

VU la délibération du Bureau communautaire n°BC_2024-04-25_04 du 25 avril 2024 portant approbation de la convention de gestion en flux des logements sociaux entre la Communauté urbaine et les Résidences Yvelines Essonne,

VU le contrat de prêt n°170307 signé entre Les Résidences Yvelines Essonne et la Caisse des dépôts et consignations, tel qu'annexé à la présente délibération,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 7 439 038 € (sept millions quatre-cent-trente-neuf mille trente-huit euros) souscrit par Les Résidences Yvelines Essonne auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°170307.

Ce contrat constitué de deux lignes est destiné à financer l'opération de réhabilitation de 48 logements locatifs sociaux, sise rue de la Croix Ferrée, bâtiment B1 à Mantes-la-Jolie.

Ledit contrat fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : ACCORDE la garantie d'emprunt susmentionnée pour la durée totale du prêt et jusqu'au remboursement de celui-ci, la garantie portant sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Les Résidences Yvelines Essonne dont il ne se serait pas acquitté à la date de l'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôt et Consignations, la Communauté urbaine s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Les Résidences Yvelines Essonne pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 3 : S'ENGAGE par conséquent à libérer pendant toute la durée du prêt, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

ARTICLE 4 : APPROUVE la convention de réservation.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Président à signer la convention susmentionnée et tous les actes, pièces et documents nécessaires à son exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : **10 OCT. 2025**

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : **10 OCT. 2025**

Exécutoire le : **10 OCT. 2025**

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 9 octobre 2025

Le Président

Cécile ZAMMIT-POPESCU

